**DEPARTEMENT DE LA REUNION**
**COMMUNE DE SALAZIE**

# DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

## SEANCE DU 18 JUIN 2024

**AFFAIRE N°2024-CM/070 : VALIDATION DES TERMES DU PROJET D'AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE 21 17 01 CONCLUE ENTRE LA COMMUNE ET L'EPF REUNION ET DU PROJET DE CONVENTION DE FINANCEMENT N° 21 17 01 – CF1 PORTANT ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION DE L'EPFR A LA COMMUNE DE SALAZIE POUR L'ACQUISITION DES PARCELLES CADASTREES BC 306 – 307 – 441 SISES A HELL-BOURG EN VUE D'UN PROJET D'ACTIVITE TOURISTIQUE**

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 19 juin 2024.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 11 juin 2024.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 20
Absents : 09
Représentés : 04
Total des votes : 24

Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 juin à 17h20, le conseil municipal s'est réuni dans à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine.

**Présents :** PAPAYA Marie Sidoleine - DAMOUR Marcel Gérard – VIADERE Marie Ange - MAILLOT Yann Thierry - ELISABETH Marie Jeanne - PAUSE Jean Claude - GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario - HOAREAU Marie Nathalie - TECHER Paulin - MAZAGRAN Daniella Marie-Line – GARRYER Patrick François - SINAPIN Marie Jacqueline – RAYAPIN Marie Kenny - PADRE Hermina Marie Océane – TECHER Sophie – ROBERT Laurencine Sarah - LUCILLY Harry - ELISABETH Vincent Marc André - SISAHAYE Teddy.

**Absents :** FOUASSIN Stéphane Michel Marcel Guy - CHARLEMAGNE Jules Thierry - DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent - BRANCALIN Sandrine - FANNIO Anaïs Cindy - ECLAPIER Eric Emmanuel - PAPAYA Mélissa Marie Elsa - ELISABETH Karine.

**Ont voté par procuration :** FOUASSIN Stéphane Michel Marcel Guy (procuration donnée à MOREAU Jules Mario) - CHARLEMAGNE Jules Thierry (procuration donnée à LUCILLY Harry) - BRANCALIN Sandrine (procuration donnée à ROBERT Laurencine) - FANNIO Anaïs Cindy (procuration donnée à GEVIA Marie Catherine).

**Secrétaire de séance :** ELISABETH Vincent Marc André.

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 27.06.2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :**

A l'issue de l'Appel à Projet : « Valorisation des bâtiments de l'ex-RSMA à Hell Bourg » lancé par la commune de Salazie en date du 27 janvier 2022 et de l'analyse des offres, validée par le conseil municipal en date du 9 juin 2023 (2023-CM 061), l'offre du candidat Morgabine Hospitality a été retenue.

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024, l'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF (Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière) 2024/2028, à apporter une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que les EPCI membres ou les Communes ont pris l'engagement, dans l'acte notarié de rétrocession par l'EPF Réunion, de conserver la maîtrise foncière de 60 % de la superficie minimum du ou des terrain(s) concerné(s) et de réaliser ou de faire réaliser dans le cadre d'un bail/bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) terrain(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

Suite au classement de la commune en station de tourisme, la Ville ambitionne de reprendre la main sur la compétence touristique. Les discussions et analyses des différents scénarios et coûts de reprise sont en cours.

Par ailleurs, étant donné que les modalités d'occupation du site de l'ex-RSMA par le porteur de projet Morgabine Hospitality seront fixés par un bail à construction, la Ville est éligible à la bonification mise en œuvre par l'EPFR.

Il est présenté au conseil municipal, le projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage 21 17 01, conclue entre la Commune et l'EPF Réunion, ainsi que le projet de convention de financement n° 21 17 01 – CF1 portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la commune de Salazie pour l'acquisition des parcelles cadastrées BC 306 – 307 – 441 sises à Hell-Bourg en vue d'un projet d'activité touristique.

La subvention de l'EPF Réunion, au titre du PPIF 2024-2028 mesure 3 pour les zones d'activités économiques et touristiques, sera de l'ordre de 70 000 € pour cette opération.

**LE CONSEIL MUNICIPAL :**

**Vu** l'article L.2121-23 du CGCT,
**Vu** le projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage 21 17 01 conclue entre la Commune et l'EPF Réunion,
**Vu** le projet de convention de financement n° 21 17 01 – CF1 portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la commune de Salazie pour l'acquisition des parcelles cadastrées BC 306 – 307 – 441 sises à Hell-Bourg sur la commune de Salazie en vue d'un projet d'activité touristique qui régit les modalités de mise en œuvre de la subvention.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**DECIDE :**

Après avoir délibéré, **à l'unanimité (24 voix pour) :**

ARTICLE 1 :

- **De valider les termes du projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage 21 17 01 conclue entre la Commune et l'EPF Réunion.**

ARTICLE 2 :

- **De valider le projet de convention de financement n° 21 17 01 – CF1 portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la commune de Salazie pour l'acquisition des parcelles cadastrées BC 306 – 307 – 441 sises à Hell-Bourg sur la commune de Salazie en vue d'un projet d'activité touristique qui régit les modalités de mise en œuvre de la subvention.**

ARTICLE 3 :

- **D'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'avenant 2 précité et la convention de financement n° 21 17 01 – CF1 portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la commune de Salazie pour l'acquisition des parcelles cadastrées BC 306 – 307 – 441 sises à Hell-Bourg**

ARTICLE 4 :

- **D'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents afférents à cette affaire.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Saint-Denis à compter de sa publication et sa réception par les services du contrôle de légalité.

.....

.....

Ont signé au registre des délibérations :

Le secrétaire de séance,

ELISABETH Vincent Marc André

Pour copie conforme,
Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Au coeur de l'île, rayonne!
COMMUNE SALAZIE

epf Réunion

# AVENANT n°2

## CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N° 21 17 01 CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE SALAZIE ET L'EPF REUNION

## BONIFICATION

---

### PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 21 17 01 conclue entre la Commune de Salazie et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles cadastrées BC 306 – 307 - 441 d'une contenance cadastrale de 8 733 m², sise à Hell-Bourg, sur le territoire de la commune de Salazie
- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 5 ans à dater de son acquisition, en vue d'un projet d'activité touristique.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 9 avril 2018.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024, l'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028, à apporter une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que les EPCI membres ou les Communes ont pris l'engagement, dans l'acte notarié de rétrocession par l'EPF Réunion, de conserver la maîtrise foncière de 60 % de la superficie minimum du ou des terrain(s) concerné(s) et de réaliser ou de faire réaliser dans le cadre d'un bail/bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) terrain(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

Il est précisé que les activités marchandes purement commerciales du secteur tertiaire sont exclues de ce dispositif pour la partie du foncier conservée par la collectivité.

La Commune ou l'EPCI devra justifier de sa compétence en matière économique ou touristique pour bénéficier du portage et des minorations, et s'engager à ce que son projet soit compatible au schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou au Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) ou encore au Schéma de Développement et d'Aménagement Touristique de La Réunion (SDATR).

Cette subvention est plafonnée au pourcentage de la superficie conservée par la collectivité ou son repreneur à concurrence d'un million d'euros par opération d'aménagement ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Par courrier en date du 15 mars 2024, la commune de Salazie nous a informé du classement de la commune en station tourisme. Le projet de la commune souhaitant donner à bail à construction le site de l'ex-RSMA de Hell-Bourg pour l'implantation d'une activité hôtelière.

Dès lors, il convient de procéder à la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif #3 acté le 02 avril 2024

Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle **21 17 01** ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de Salazie** représentée par son Maire, Madame Sidoleine PAPAYA, habilitée à la signature du présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du.....ci-après dénommée **« la Commune »**,

  D'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAME, habilitée à la signature du présent avenant par délibération n° 21/2024 du conseil d'administration du 2 avril 2024, ci-après dénommée **« l'EPF Réunion »**, dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

  D'autre part,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 2 à la convention opérationnelle **21 17 01** a pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la commune au profit de son repreneur, de l'immeuble situé sur le territoire de la commune, ci-après désigné :

Sur la Commune de Salazie - Lieu-dit : Hell-Bourg

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| Section | Numéro | Adresse du bien | Contenance cadastrale ou emprise à acquérir |
|---|---|---|---|
| BC | 306 | 5016 Rue Olivier MANES | 21 a 99 ca |
| BC | 307 | 5016 Rue Olivier MANES | 51 a 29 ca |
| BC | 441 | 5016 Rue Olivier MANES | 14 a 05 ca |
| | | TOTAL | 87 a 33 ca |

- Nature du bien : **terrain bâti**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

L'article 5 de la convention opérationnelle n° 21 17 01 est modifié comme suit :

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que des subventions de l'EPF Réunion (D).

A – Frais de portage

Des frais de portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

En cas de cession anticipée, partielle ou globale, les frais de portage de la partie cédée, au profit de la commune ou de son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deçà des six premiers mois.

*Modalités de règlement des échéances*

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à **l'annexe** 1 à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Pendant la durée du PPIF 2024/2028, ce différé pourra être porté à 5 ans pour toutes les acquisitions situées dans les périmètres ORT des communes labellisées Petites Villes de Demain (PVD).

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| Durée de portage | Différé de paiement | taux de portage |
|---|---|---|
| 1-10 ans | 1-4 ans (*) | 0,75% HT sur le capital restant dû |

*

(*) jusqu'à 5 ans dans les périmètres ORT des communes labellisées Petite Ville de Demain (PVD)

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

B –frais d'acquisition et de gestion.

*a -Frais d'acquisition et de gestion*

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPF RÉUNION en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- des impôts et taxes ;
- du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens ;
- de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 26 février 2014, les frais de diagnostics immobiliers cités ci-dessous sont intégralement pris en charge par l'EPF Réunion :
Il s'agit du constat de risque d'exposition au plomb, des états parasitaires, du diagnostic amiante avant-vente et avant démolition, de l'état de l'installation électrique, de l'état des risques naturels et technologiques.

Pour les terrains acquis depuis 2019 et pendant la durée du PPIF 2024/2028 (délibérations du Conseil d'administration du 02 avril 2024 **mesure # 1**) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur.

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires et en cas de nécessité, les frais de bornage contradictoire.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 **mesure # 2A,**

Participation de l'EPF Réunion en faveur des prestations d'études de capacité ou faisabilité, études pré-opérationnelles, expertises agricoles ou immobilières

Sur décision de la Directrice Générale, l'EPF Réunion pourra prendre à sa charge tout ou partie des études nécessaires à l'acquisition d'un bien ou à sa rétrocession à la Collectivité ou son repreneur, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général et ce, dans la limite d'un montant de 30 000 euros par opération ; au-delà, un dossier sera présenté en conseil d'administration pour la validation et la prise en charge de ces études par l'EPF Réunion.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 **mesure # 2B,**

l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations, notamment,

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture),
- de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage),
- de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et
- de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol en vue de sa renaturation),

dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement ou de 300 000 € sur décision du Conseil d'Administration pour les opérations de plus grande envergure.

Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage). En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à reverser partiellement au prorata de la surface non affectée à un projet d'intérêt général ou en totalité les frais pris en charge et réglés par l'EPF Réunion dans le cadre des mesures générales (mesures #1/ #2A/ #2B).

Les travaux d'amélioration et d'entretien (travaux de gros œuvre et de second œuvre) et de mise aux normes des bâtis (électricité, alarme incendie, accessibilité, sécurisation piscine) ne sont pas pris en charge par l'EPF Réunion. Toutefois, en cas d'acquisition de biens bâtis déjà occupés par des tiers, l'EPF Réunion en sa qualité de gestionnaire du bien, réalisera les travaux rendus obligatoires par la loi pour garantir l'occupant. Ces travaux seront remboursés par la collectivité ou son repreneur à l'exception des frais de dépollution.

*b- Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion*

*Principe :*

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

*Exception :*

Concernant le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du reste à charge du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou de son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

C – Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc..., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

D – Mesure de Bonification de l'EPF Réunion

Si l'immeuble, objet des présentes est éligible à une mesure de bonification de l'EPF Réunion, il pourrait bénéficier de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles seront actées par avenant modificatif ainsi que dans une convention de financement.

La convention de financement organisera les modalités d'attribution et de versement de la subvention de l'EPF Réunion à la Collectivité ou son repreneur de la manière suivante :

Le versement de la subvention de l'EPF Réunion interviendra après la cession du bien à la Collectivité et s'effectuera en deux versements représentant chacun la moitié de la subvention, savoir :

- la première moitié, par la réception par l'EPF Réunion :
  - d'une attestation de démarrage des travaux du preneur à bail.
  - du justificatif de transfert de la compétence tourisme entre la CIREST et la Commune de Salazie

- et l'autre moitié par la réception par l'EPF Réunion :
  - du procès-verbal de réception de ces travaux,
  - ou d'une Déclaration d'achèvement des Travaux (DAT)
  - ou tout moyen permettant de constater la réalisation du projet d'intérêt général,
  - et d'une attestation précisant le montant définitif des aides de toute nature directes et indirectes accordées par l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, l'Union européenne, qui minorent le cout de revient du bien porté par l'EPF Réunion.

Le paiement de ces sommes au bénéficiaire interviendra dans les 2 mois du dernier justificatif produit par ce dernier.

Si le montant des aides publiques affectées à l'acquisition du foncier est supérieur au coût de revient du bien supporté par la collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à procéder au reversement du surplus à l'EPF Réunion.

En cas de non-mise en œuvre du projet d'intérêt général dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, la convention de financement sera considérée comme caduque.

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à la Collectivité ou son repreneur, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF.

Il est rappelé que la Collectivité ou son repreneur reste tenu des engagements contenus à la convention de portage et notamment à celle de réaliser sur ce bien un projet d'intérêt général.

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024, l'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028, à apporter une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que les EPCI membres ou les Communes ont pris l'engagement, dans l'acte notarié de rétrocession par l'EPF Réunion, de conserver la maîtrise foncière de 60 % de la superficie minimum du ou des terrain(s) concerné(s) et de réaliser ou de faire réaliser dans le cadre d'un bail/bail à construction / bail emphytéotique sur ce(s) terrain(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

Il est précisé que les activités marchandes purement commerciales du secteur tertiaire sont exclues de ce dispositif pour la partie du foncier conservée par la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

La Commune ou l'EPCI devra justifier de sa compétence en matière économique ou touristique pour bénéficier du portage et des minorations, et s'engager à ce que son projet soit compatible au schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou au Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) ou encore au Schéma de Développement et d'Aménagement Touristique de La Réunion (SDATR).

Cette subvention est plafonnée au pourcentage de la superficie conservée par la collectivité ou son repreneur à concurrence d'un million d'euros par opération d'aménagement ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Le montant octroyé par l'EPF Réunion au titre du projet est de 70 000 € (soixante-dix mille euros).

Article 3 : Annexe financière

L'annexe 1 de la convention opérationnelle 21 17 01 est modifiée comme suit :

projet



Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

ANNEXE 1

21 17 01 - BC 306-307-441

## MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

► Durée de portage souhaitée : 5 ans

► Différé de règlement souhaité : 4 ans
*(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)*

► Nombre d'échéances calculées : 2

## REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

► Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
*(établi au vu de l'évaluation domaniale)* : 350 000,00 €

► Déductions éventuelles (minorations foncières)
▪

► Décomposition du capital à amortir par échéances
▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 350 000,00 €

350 000,00 € / 2 échéances =

| | HT | TVA immo. | TTC | |
|---|---|---|---|---|
| *CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :* | 175 000,00 € | | 175 000,00 € | /an |
| *TOTAL SUR 2 ÉCHÉANCES :* | 350 000,00 € | | 350 000,00 € | |

## FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,00%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage : 15 750,00 € HT (cf tab. amort)

15 750,00 € / 2 échéances =

| | HT | TVA 8.50% | TTC | |
|---|---|---|---|---|
| *Frais financiers par échéance* | 7 875,00 € | 669,38 € | 8 544,38 € | /an |
| ÉCHÉANCE ANNUELLE = | 182 875,00 € | 669,38 € | 183 544,38 € | /an |
| (x 2 échéances ) | | | | |

| | HT | TVA | TTC |
|---|---|---|---|
| PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage | 365 750,00 € | 1 338,76 € | 367 088,76 € |

## AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

| | HT | TVA | TTC |
|---|---|---|---|
| ▪ Coût d'intervention de l'EPFR | PM : suppression du coût d'intervention à/c CA 26/02/2015 | | |
| ▪ Frais d'acquisition et de gestion : | cf. modalités prévues à l'article [ *Coût de revient à la Commune ou son repreneur* ], de la convention | | |

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

▪ **Subvention EPFR du PPIF 2024-2028 (mesure #3 pour les zones d'activités économiques/tourisme)** : -70 000,00 €

| | HT | TVA | TTC |
|---|---|---|---|
| ► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations) | 295 750,00 € | 1 338,76 € | 297 088,76 € |

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Fait en 2 exemplaires originaux à Salazie, le .....

La Commune de Salazie

L'E.P.F. Réunion

projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CONVENTION DE FINANCEMENT
# N° 21 17 01 - CF 1

**portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la commune de Salazie pour l'acquisition des parcelles cadastrées BC 306 – 307 – 441 sise à Hell-Bourg sur la commune de Salazie en vue d'un projet d'activité touristique.**

**VU** la délibération du conseil d'administration de l'EPF Réunion en date du 12 décembre 2023 approuvant son Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028 ;

**VU** la délibération du 02 avril 2024 précisant les mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion pendant la période du PPIF 2024-2028 ;

**VU** la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 21 17 01 et ses avenant n°1 et 2 signés entre la Commune de Salazie et l'Établissement Public Foncier de La Réunion pour l'acquisition et le portage des biens immobiliers cadastrés BC 306 – 307 – 441 en vue d'un projet d'activité touristique ;

Entre,

La Commune de Salazie représentée par sa Maire, Madame Sidoleine PAPAYA, habilitée à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ....., ci-après dénommée « la Commune »,

D'une part,

L'Établissement Public Foncier de La Réunion, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature de la présente convention par délibération n° 21/2024 du conseil d'administration du 2 avril 2024, ci-après dénommé « L'EPF Réunion » dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE.

D'autre part,

**CONSIDÉRANT** que conformément à la convention opérationnelle N° 21 17 01 et ses avenants n° 1 et 2 susvisés, la rétrocession des parcelles cadastrées BC 306 – 307 – 441 à la Commune de Salazie, en vue d'un projet d'activité touristique bénéficie d'une subvention de l'EPF Réunion ;

**CONSIDÉRANT** que par délibération du 2 avril 2024, le conseil d'administration de l'EPF Réunion a adopté la mesure suivante :

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024, l'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028, à apporter une bonification de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que les EPCI membres ou les Communes ont pris l'engagement, dans l'acte notarié de rétrocession par l'EPF Réunion, de conserver la maîtrise foncière de 60 % de la superficie minimum du ou des terrain(s) concerné(s) et de réaliser ou de faire réaliser dans le cadre d'un bail/bail à construction

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

/ bail emphytéotique sur ce(s) terrain(s) une opération à caractère économique et/ou touristique.

Il est précisé que les activités marchandes purement commerciales du secteur tertiaire sont exclues de ce dispositif pour la partie du foncier conservée par la collectivité.

La Commune ou l'EPCI devra justifier de sa compétence en matière économique ou touristique pour bénéficier du portage et des minorations, et s'engager à ce que son projet soit compatible au schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou au Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) ou encore au Schéma de Développement et d'Aménagement Touristique de La Réunion (SDATR).

Cette subvention est plafonnée au pourcentage de la superficie conservée par la collectivité ou son repreneur à concurrence d'un million d'euros par opération d'aménagement ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

CONSIDÉRANT la disponibilité des fonds sur la ligne budgétaire 7091 dédiée aux mesures de bonifications foncières pour la période 2024-2028 ;

CONVIENNENT CE QUI SUIT :

Article 1er : Objet de la subvention

Une subvention est attribuée à la Commune de Salazie, pour l'acquisition des parcelles cadastrées BC 306 – 307 – 441 en vue d'un projet d'activité touristique tel qu'indiqué en préambule.

Il est rappelé que la Collectivité ou son repreneur reste tenu des engagements contenus à la convention de portage et notamment à celle de réaliser sur ce bien un projet d'intérêt général.

Les éléments constitutifs du cout de revient intégrant le montant de la subvention de l'EPF Réunion sont indiqués dans l'annexe financière qui constitue, avec le présent document, une pièce contractuelle de la convention.

Article 2 : Durée de la convention de financement

En cas de non mise en œuvre du projet d'intérêt général dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion à la Commune de Salazie, la convention de financement sera considérée comme caduque et le remboursement des sommes perçues sera mis en œuvre par l'EPF Réunion conformément à l'article 8 « remboursement ».

Article 3 : Montant de la subvention

Le montant de l'aide de l'EPF Réunion est de 70 000 € HT (soixante-dix mille euros) représentant 20 % du montant de l'acquisition hors frais des parcelles cadastrées BC 306 – 307 – 441 par l'EPF Réunion.

Ce montant constitue un montant prévisionnel des dépenses éligibles présentées à l'annexe financière ; le montant définitif sera calculé en fonction du projet d'intérêt général effectivement réalisé et justifié.

Le comptable assignataire de la dépense est le Payeur Départemental.

Article 4 : Modalités de paiement

Le versement de la subvention de l'EPF Réunion interviendra après la cession du bien à la Collectivité

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

et s'effectuera en deux versements représentant chacun la moitié de la subvention, savoir :

- la première moitié, par la réception par l'EPF Réunion :
  - d'une attestation de démarrage des travaux du preneur à bail.
  - du justificatif de transfert de la compétence tourisme entre la CIREST et la Commune de Salazie

- et l'autre moitié par la réception par l'EPF Réunion :
  - du procès-verbal de réception de ces travaux,
  - ou d'une Déclaration d'achèvement des Travaux (DAT)
  - ou tout moyen permettant de constater la réalisation du projet d'intérêt général,
  - et d'une attestation précisant le montant définitif des aides de toute nature directes et indirectes accordées par l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, l'Union européenne, qui minorent le cout de revient du bien porté par l'EPF Réunion.
  -

Le paiement de ces sommes au bénéficiaire interviendra dans les 2 mois du dernier justificatif produit par ce dernier.

## Article 5 : Engagements de la Commune

La Commune s'engage à informer régulièrement l'EPF Réunion du démarrage et de l'avancement de l'opération.
De la même façon, en cas de modification du projet d'intérêt général envisagé, il lui appartient de l'informer dans les plus brefs délais et de lui communiquer les éléments explicatifs.
Par ailleurs, la Commune doit, s'il y a lieu, respecter les règles de publicité et de mise en concurrence auxquelles elle est soumise.
En cas de non-respect total ou partiel par le bénéficiaire de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à ce dernier, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF dans les conditions de l'article 8 des présentes.

## Article 6 : Contrôle

Le bénéficiaire s'engage à se soumettre à tout contrôle technique, administratif, comptable et financier sur pièces et/ou sur place effectué par l'EPF Réunion. Il s'engage à présenter à l'EPF Réunion tous les documents et pièces établissant l'effectivité, la régularité et l'éligibilité des dépenses.

## Article 7 : Résiliation

Le non-respect total ou partiel des termes de la présente convention par l'une des parties expose à sa résiliation de plein-droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure. Le délai consenti à l'autre partie pour faire valoir ses arguments est également fixé à quinze jours à compter de la présentation de la lettre recommandée précitée.

## Article 8 : Remboursement

En cas de non-respect des clauses de la présente convention et en particulier,

- de non-exécution totale ou partielle de l'opération,
- de modification de la nature de celle-ci, de son plan de financement ou de son calendrier sans autorisation préalable,
- de refus de se soumettre aux contrôles.

Le bénéficiaire s'expose au reversement partiel ou total des sommes versées.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Ce reversement s'effectue, selon les règles comptables en vigueur, auprès de l'organisme payeur qui aura émis le titre de perception.

### Article 9 : Litiges

En cas de divergence résultant de l'application de la présente convention, une tentative de conciliation devra être recherchée par les parties, avec application du principe du droit, pour chacune d'elles, à faire valoir ses observations. Si cette conciliation échoue, le différend pourra être porté devant la juridiction compétente.

### Article 10 : Obligations de publicité

Les actions de communication entreprises par le bénéficiaire devront mentionner que l'opération a été cofinancée par l'EPF Réunion.
Toute communication ou publication, sous quelque forme ou sur quelque support que ce soit, doit mentionner qu'elle n'engage que son auteur, l'EPF Réunion n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations contenues dans cette communication ou cette publication.

Fait en **2 exemplaires originaux**, accompagnés d'une annexe, le

Le bénéficiaire

l'EPF Réunion

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

ANNEXE 1

21 17 01 - BC 306-307-441 - Station de Tourisme

## MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

► Durée de portage souhaitée : 5 ans

► Différé de règlement souhaité : 4 ans
*(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)*

► Nombre d'échéances calculées : 2

## REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

► Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
*(établi au vu de l'évaluation domaniale)* : 350 000,00 €

► Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪

► Décomposition du capital à amortir par échéances

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 350 000,00 €

350 000,00 € / 2 échéances =

| | HT | TVA immo. | TTC | |
|---|---|---|---|---|
| *CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :* | 175 000,00 € | | 175 000,00 € | /an |
| *TOTAL SUR 2 ÉCHÉANCES :* | 350 000,00 € | | 350 000,00 € | |

## FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,00%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage : 15 750,00 € HT (cf tab. amort)

15 750,00 € / 2 échéances =

| | HT | TVA 8.50% | TTC | |
|---|---|---|---|---|
| *Frais financiers par échéance* | 7 875,00 € | 669,38 € | 8 544,38 € | /an |
| ÉCHÉANCE ANNUELLE = (x 2 échéances ) | 182 875,00 € | 669,38 € | 183 544,38 € | /an |

| | HT | TVA | TTC |
|---|---|---|---|
| PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage | 365 750,00 € | 1 338,76 € | 367 088,76 € |

## AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

| | HT | TVA | TTC |
|---|---|---|---|
| ▪ Coût d'intervention de l'EPFR | PM : suppression du coût d'intervention a/c CA 26/02/2015 | | |
| ▪ Frais d'acquisition et de gestion : | cf. modalités prévues à l'article [ *Coût de revient à la Commune ou son repreneur* ], de la convention | | |

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

▪ **Subvention EPFR du PPIF 2024-2028 (mesure #3 pour les zones d'activités économiques/tourisme)** : -70 000,00 €

| | HT | TVA | TTC |
|---|---|---|---|
| ► Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations) | 295 750,00 € | 1 338,76 € | 297 088,76 € |

Le bénéficiaire

L'EPR Réunion

PROJET

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-070-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024